4/10
51897/386

دار الافتاء
فتویٰ نمبر [illegible]

بسم اللہ الرحمن الرحیم

السلام علیکم ورحمۃ اللہ!!

سوال: کیا فرماتے ہیں علماء کرام ومفتیانِ عظام اس مسئلے کے بارے میں کہ پلاٹ کی خرید وفروخت کے لیے کن شرائط کا پایا جانا ضروری ہے؟ چونکہ میرا کاروبار کا تعلق پراپرٹی کی خرید وفروخت سے ہے، اسی لئے میرے ذہن میں چند سوالات ہیں جن میں رہنمائی ضروری ہے

(1) اس خرید وفروخت کے اندر بعض دفعہ ہم کسی پلاٹ کا بیانہ دیکر سودا پکا کر لیتے ہیں۔ اس میں اکثر تو ایسا ہوتا ہے کہ دس فیصد رقم فی الفور ادا کردی جاتی ہے اور کچھ دن کا ٹائم لیکر مقررہ دن مکمل رقم ادا کردی جاتی ہے۔ اور کبھی کبھار ایسا ہوتا ہے کہ پیمنٹ کا انتظام سودا کرتے وقت نہیں ہوتا بلکہ مقررہ بیس دن کے اندر رقم کا انتظام کیا جاتا ہے۔ کیا یہ خرید وفروخت جائز ہے؟ اور کیا صرف بیانہ کی رقم دیکر اس پلاٹ یا گھر کو آگے فروخت کیا جاسکتا ہے؟

(2) ڈی۔ ایچ۔ اے (D.H.A) ایک مستند ادارہ ہے جس کے تحت مختلف پلاٹ وغیرہ فروخت کیے جاتے ہیں۔ اس ادارے نے ایک پراجیکٹ ڈی۔ ایچ۔ اے سٹی کے نام سے شروع کیا ہے جس میں انہوں نے سولہ (16) سیکٹر بنائے ہیں اور مختلف رقبے کے پلاٹ خرید وفروخت کیلئے پیش کیے ہیں۔ اس میں سیکٹر 3، 5، 7 کا مکمل نقشہ پلاٹ نمبر اور گلی وغیرہ سمیت ہر چیز کا نقشہ شائع کردیا ہے جبکہ بقیہ سیکٹر کے اندر پلاٹ کا نمبر وغیرہ تو اسکے کاغذات میں موجود ہیں لیکن مکمل نقشے ودیگر چیزیں ابھی تک شائع نہیں کیں۔ البتہ باخبر ذرائع اور اس ادارے کے متعلقہ لوگوں سے معلوم ہوا ہے کہ اس ادارے کے پاس دیگر سیکٹروں کا بھی مکمل نقشہ موجود ہے جو وہ اپنی پالیسی کے تحت وقفے وقفے سے شائع کرتے رہیں گے۔ [illegible]

میرا سوال یہ ہے کہ کیا اس پراجیکٹ کے پلاٹوں کی خرید و فروخت جائز ہے؟
اور کیا اس پلاٹ کو بھی صرف بیعانہ ادا کرکے مکمل ادائیگی کے وقت
سے پہلے کسی کو فروخت کرنا جائز ہے؟
براہ کرم رہنمائی فرمائیں

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب حامداً و مصلیاً

صورتِ مسئولہ میں **اگر** آپ پلاٹ یا گھر کا سودا پکا کر لیتے ہیں، جبکہ پلاٹ یا گھر متعین ہو اور اسکی ایک قیمت بھی باہمی رضامندی سے طے کر لی جائے، اور وقتِ مقررہ پر مکمل رقم کی ادائیگی کرنے کا وعدہ کر لیتے ہیں تو ایسی صورت میں آپ اس پلاٹ کے مالک ہو جاتے ہیں، اگرچہ خریداری کے وقت آپ کے پاس رقم کا انتظام نہ ہو۔ پلاٹ کو خرید لینے کے بعد اسے قبضہ سے پہلے آگے فروخت کرنا جائز ہے۔

البتہ گھر کے بارے میں یہ تفصیل ہے کہ اگر وہ زمین پر بنا ہوا ہو، تو ایسی صورت میں وہ بھی پلاٹ ہی کے حکم میں ہے کہ اسے قبضہ سے پہلے آگے فروخت کرنا جائز ہے، لیکن اگر گھر زمین پر نہ بنا ہوا ہو، بلکہ اوپر کا کوئی فلیٹ ہو یا مکان کے اوپر کوئی حصہ (portion) ہو تو اسے قبضہ سے پہلے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

(۲)۔۔۔ صورتِ مسئولہ میں جس پلاٹ کا محلِ وقوع واضح طور پر متعین ہو کہ اسکے مشرق، مغرب، شمال جنوب میں کیا کیا ہے، تو ایسے پلاٹ کو خرید کر آگے فروخت کرنا جائز ہے، اگرچہ پوری رقم کی ادائیگی نہ کی گئی ہو۔ لیکن جس پلاٹ کا محلِ وقوع واضح طور پر متعین نہ ہو کہ اسکے مشرق، مغرب، شمال، جنوب میں کیا کیا ہے، تو ایسے پلاٹ کا محلِ وقوع مجہول ہونے کی وجہ سے اسکی خرید و فروخت جائز نہیں۔ (ماخذہٗ التبویب: ۱۶۶۷/ ۱۴)

درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (۹/ ۱۱۷)

(المادة ۱۲۹) غير المنقول ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدور والأراضي مما يسمى بالعقار وعليه يفهم بأن العقار هو عبارة عن مبني كالدور وغيرها من المباني وغير مبني وهو الأراضي إلا أن البناء بدون الأرض يعد منقولا

بدائع الصنائع، دار الكتب العلمية (٥/ ١٥٦)

ومنها (أي الشرائط الصحة في البيوع) أن يكون المبيع معلوما وثمنه معلوما علما يمنع المنازعة فإن كان أحدهما مجهولا جهالة مفضية إلى المنازعة فسد البيع.

في الدر المختار - (٥ / ١٤٧)

(صح بيع عقار لا يخشى هلاكه قبل قبضه) من بائعه لعدم الغرر لندرة هلاك العقار.. واللہ سبحانہ وتعالیٰ اعلم

دار الافتاء ... فتویٰ نمبر ...

محمد عزیز قاسم

دارالافتاء جامعہ دارالعلوم کراچی

۴/شعبان/۱۴۳۷ھ

۱۲/مئی/۲۰۱۶ء

الجواب صحیح

۸/۸/۱۴۳۷ھ

الجواب صحیح

... عفا اللہ

۸/۸/۱۴۳۷ھ

مفتی

الجواب صحیح

بندہ ابراہیم عیسیٰ

۸-۸-۱۴۳۷ھ